

# 變更臺中市大雅地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案

## 【公開展覽說明會資料】

### 臺中市政府 公告

中華民國111年1月25日 府授都企字第1100296747號

**主旨：** 公開展覽「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(潭子、大雅、神岡及部分豐原地區)(第一次通盤檢討)案」、「變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫(原豐原交流道特定區範圍)(第一次通盤檢討)案」、「變更臺中市潭子地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」、「變更臺中市大雅地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」、「變更臺中市神岡地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」自111年2月7日起30日。

**依據：** 都市計畫法第19條、第23條及第28條。

**公告事項：**

一、**公告內容：** 都市計畫書、圖5份。

二、**公告方式：**

(一)書面：本府公告欄(臺灣大道市政大樓)(不含附件，計畫書圖置於本府都市發展局綜合企劃科提供閱覽)、本府都市發展局公告欄、本府都市發展局山城服務中心及本市豐原區公所、潭子區公所、大雅區公所、神岡區公所公告欄。

(二)網路：本府都市發展局網站(<https://www.ud.taichung.gov.tw/>)。

三、**公開展覽期間：** 自111年2月7日起30日。

四、**說明會時間及地點**

(一) 訂於111年2月23日(星期三)上午10時整假本市豐原區公所4樓第3會議室(地址：臺中市豐原區市政路2號)舉行及下午2時整假本市潭子區公所6樓禮堂(地址：臺中市潭子區豐興路1段512號)舉行。

(二) 訂於111年2月24日(星期四)上午10時整假本市神岡區公所2樓會議室(地址：臺中市神岡區神岡路30號)舉行下午2時假本市大雅區大雅里社區活動中心1樓(地址：臺中市大雅區永和路222號)舉行。

五、**意見表達：** 公告期間，任何公民或團體對於本案如有意見，得以書面意見表，載明姓名(或單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置、理由及檢附地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出，據以彙整提報都市計畫委員會審議參考。

### 計畫內容概述

計畫緣起

臺中區域計畫及國土計畫之擊劃下，「豐潭雅神」已於108年11月14日公告發布實施(108年11月15日生效)「臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫」；完成突破小區域思維並以宏觀尺度治理之第一階段整併計畫，續需以豐原、潭子、大雅、神岡之空間區位考量整體都市功能體系，依整合後分工並進發展目標，以進一步審視地區需求調整實質計畫內容。配合「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫(潭子、大雅、神岡及部分豐原地區)(第一次通盤檢討)案」，併同辦理本細部計畫檢討。

### 變更內容概述

公開展覽期間111年2月7日起30日

本計畫配合主要計畫變更內容(涉及大雅區共計10案)調整現行都市計畫，並依臺中市人行步道檢討原則檢討，分別提出變更案共計4案，說明如后。

項目	變更內容類型	變更案數量
變1-計畫年期	配合國土計畫檢討變更計畫目標年至125年	-
變2-道路系統	依地籍與現況使用範圍檢討變更部分道路用地	共1案
變3-人行步道	依臺中市人行步道檢討原則，調整人行步道用地為道路用地	共76處
變4-土地使用分區管制要點	<ul style="list-style-type: none"> <li>綠化及植栽規定                             <ul style="list-style-type: none"> <li>配合通案原則修訂景觀及綠化原則。</li> <li>為增加建築基地透水率，增訂應實施綠化空間不透水鋪面比例之規範。</li> </ul> </li> <li>騎樓與建築退縮規定                             <ul style="list-style-type: none"> <li>人行步道變更為道路用地者，增訂退縮規定。</li> </ul> </li> </ul>	容積獎勵規定 <ul style="list-style-type: none"> <li>因氣候變遷、節能減碳政策及「臺中市發展低碳城市自治條例」之公告發布實施鼓勵申請興建「綠建築」，增訂綠建築之容積獎勵標準。</li> </ul>

#### 變更臺中市大雅地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項
(免填)	一、土地標示： 區 段 小段 地號  二、門牌號碼： 路 段 街 巷 弄 號 樓		

建議書填寫注意事項：

- 請針對公開展覽計畫書或計畫圖內之相關草案內容表示意見，並儘量以簡要文字條列說明「陳情理由」及「建議事項」。
- 請檢附建議修正圖說及地籍圖謄本、土地登記簿謄本資料；本意見表及其附件請檢附3份供參辦，並以電腦打字或正楷字體填寫。
- 請到本府或區公所公開展覽處參閱圖說或描繪所需要位置，必要時得要求部份影印(成本費諒請自理)供用。
- 請郵寄或逕送：至臺中市政府都市發展局綜合企劃科(地址：臺中市西屯區文心路二段 588 號)。  
聯絡電話：04-22289111分機65301~65303或65308。

是否列席都市計畫委員會：是 否

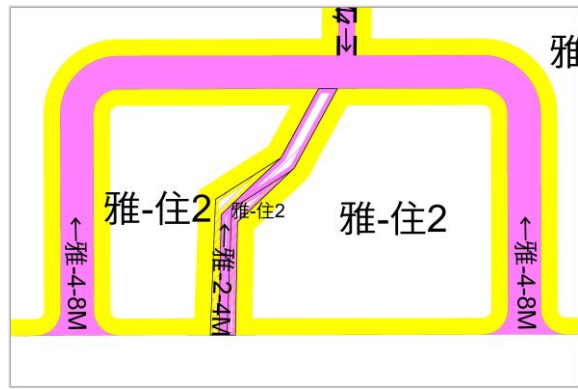
陳情人或團體代表：\_\_\_\_\_ 簽章

聯絡電話：

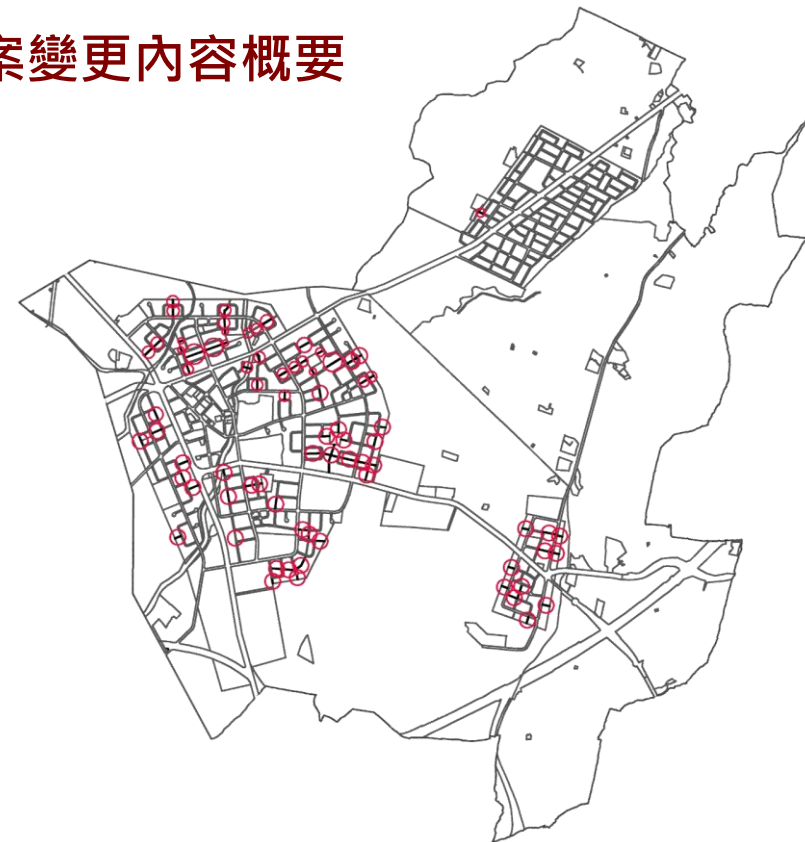
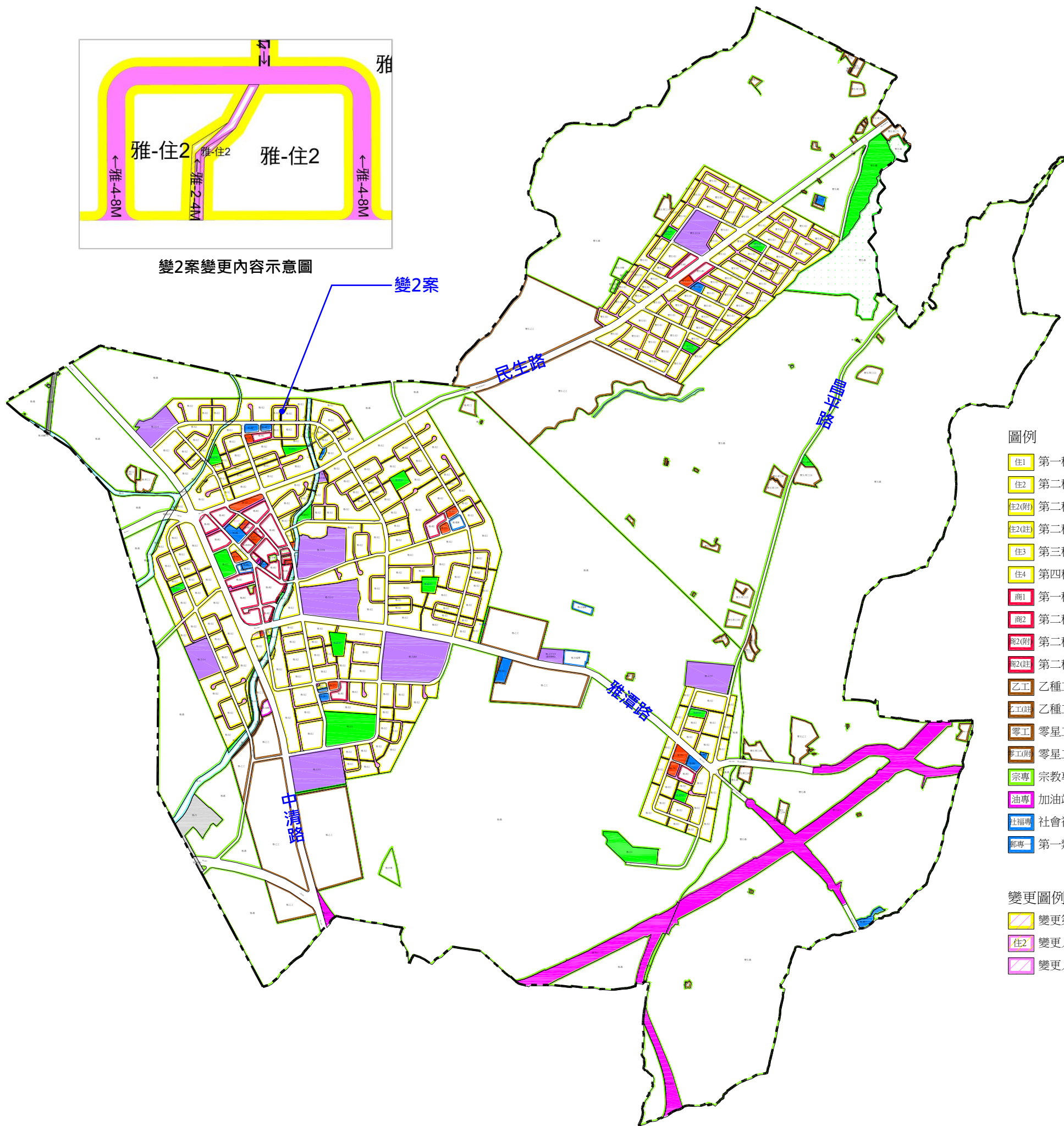
聯絡地址：

中華民國 111 年 月 日

# 變更臺中市大雅地區都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容概要



變2案變更內容示意圖



變3案-人行步道變更區位示意圖

## 圖例

- 住1 第一種住宅區
- 住2 第二種住宅區
- 住2(附) 第二種住宅區(附帶條件)
- 住2(註) 第二種住宅區(註)
- 住3 第三種住宅區
- 住4 第四種住宅區
- 商1 第一種商業區
- 商2 第二種商業區
- 商2(附) 第二種商業區(附帶條件)
- 商2(註) 第二種商業區(註)
- 乙工 乙種工業區
- 乙工(註) 乙種工業區(註)
- 零工 零星工業區
- 零工(附) 零星工業區(附帶條件)
- 宗專 宗教專用區
- 油專 加油站專用區
- 社福專 社會福利事業專用區
- 郵專 第一類型郵政專用區

## 變更圖例

- 住2 變更第二種住宅區為道路用地
- 住2 變更人行步道用地為第二種住宅區
- 住2 變更人行步道用地為道路用地

- 電專 電信專用區
- 農 農業區
- 水 行水區
- 河 河川區
- 機 機關用地
- 文小 文小用地
- 文中 文中用地
- 文高 文高用地
- 文中小 文中小用地(供惠明學校使用)
- 市 市場用地
- 公 公園用地
- 綠 綠地用地
- 公(兒) 公園兒童遊樂場用地
- 體 體育場用地
- 廣(附) 廣場用地(附帶條件)
- 廣(附) 廣場兼停車場用地(附帶條件)
- 停 停車場用地
- 停(附) 停車場用地(附帶條件)

- 水 自來水事業用地
- 電力 電力事業用地
- 社福 社會福利設施用地
- 墓 墓地用地
- 電塔 電路鐵塔用地
- 污 污水處理場用地
- 污(道) 污水處理場用地兼供道路使用
- 高鐵 高速鐵路用地
- 新(河) 高速鐵路兼供河川區使用
- 高公 高速公路用地
- 人行 人行步道用地
- 道 道路用地
- 道(河) 道路用地兼供河川區使用
- 道(附) 道路用地(附帶條件)
- 細 細計道路用地
- 附 附帶條件範圍線
- 計 計畫範圍線

## 附帶條件內容:

- 附1: 1.無償提供40%之土地為機關用地(供興建活動中心)及廣場使用。  
2.活動中心及廣場所需用地為原機關用地內私有土地所有權人均應負擔40%以上公共設施,且公有地均應作為活動中心及廣場使用,不得計入40%負擔範圍。  
3.本計畫發布實施日起3年內應完成負擔回饋事項,否則另依法定程序恢復為原計畫。
- 附2: 1.應回饋變更面積30%以上之公共設施用地,不足30%部分得以自願捐贈代金方式辦理回饋。  
2.代金繳納方式則依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋辦法」辦理。  
3.本計畫發布實施日起3年內應完成負擔回饋事項,否則另依法定程序恢復為原計畫。
- 附3: 1.應提供變更範圍內40%土地為停車場用地、廣場用地及廣場兼停車場用地。  
2.如有財產提供超過回饋部分之公共設施用地與臺中市大雅區議會以互相捐贈方式辦理。  
3.代金繳納方式則依「臺中市都市計畫土地使用變更回饋辦法」辦理。  
4.本計畫發布實施日起3年內應完成負擔回饋事項,否則另依法定程序恢復為原計畫。
- 附4: 1.應另行編定細部計畫,並以地產劃分方式整體開發(總開發面積含市1及北側部分10公尺道路,但不含大雅路東側店舖【大雅區永興段597、598、602、603、604、605、606、607、608、609、610、611、612、613、616、617、542-4、542-5、542-6地號】),提供30%土地為公共設施。  
2.大雅路東側店舖回饋以回饋金方式繳納,回饋金之計算以應回饋面積(變更面積之30%)依繳交當年之土地公告現值加四成計算,並應於核實使用執照前繳交地方政府。  
3.本計畫發布實施後3年內未完成開發,則恢復原計畫。

## 註:

- 1.由原行水區變更為商業區者,應捐贈40%土地為公共設施,由原行水區變更為住宅區、工業區者,應捐贈30%土地為公共設施;其餘捐贈之土地部分,得以捐贈代金方式折算繳納。
- 2.同一所有權人土地已於本計畫變更前變更為綠地及行水區者,其應捐贈之公共設施面積應先扣除已劃設為綠地及行水區面積後,不足部分改以捐贈代金方式折算繳納。
- 3.捐贈代金部分,應按應捐贈土地當期公告現值加四成計算。
- 4.行水區變更為住宅區之土地,應捐贈之公共設施或代金轉繳納予臺中市政府後,始得發照建築。

## 附註:

- 1.凡本計畫未指明變更部分,皆應以原有計畫為準。
- 2.圖面註明「附帶條件」部分詳見計畫書內附帶條件內容。



計畫書圖下載